



EURODAN-HUSE A/S

Skånevej 15
6230 Rødekro

TEKNIK & MILJØ
Byg & Ejendomsdata

Dato: 11-04-2024
Sagsnr.: 24/5141

Kontaktperson:
Ib Jørgensen

Dir. tlf.: 79966167

E-mail: ij@vejen.dk

Tilladelse efter lov om planlægning, landzonetilladelse.

Vejen Kommune giver herved tilladelse efter § 35 stk. 1 i lov om planlægning til opførelse af nyt stuehus i én etage med et boligareal på 206 m², 77 m² integreret garage og 18 m² overdækning af terrasse, samt en fritliggende hestestald på 115 m² på ejendommen Staushedevejen 26, 6621 Gesten, matr.nr. 15 k, V. Gesten by, Gesten.

Den nye bebyggelse placeres i et nyt byggefelt på ejendommen, ca. 110 m øst for den eksisterende bebyggelse. Den bestående bebyggelse nedrives. Et bestående solcelleanlæg ved den nuværende bebyggelse flyttes til en placering ved den nye bebyggelse.

Bygningerne udføres med formur i brungrå teglsten, sorte og hvide træ/alu vinduer og døre, zinktagrender og sorte betontagsten.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

- Alle bygninger, befæstede arealer og tekniske anlæg (herunder evt. nedgravede anlæg) i det nuværende byggefelt skal fjernes senest 6 måneder efter ibrugtagning af den nye bebyggelse, og arealet enten udlægges til naturlig tilgroning eller tillægges marken.
- Alle opholds- have- og parkeringsarealer i tilknytning til den nye bolig skal anlægges udenfor det fredskovspligtige areal.
- Bygningerne må ikke belyses.
- Belysning af indkørsel, gårdsplads mv. må kun ske med nedadrettede lyskilder og må ikke være til gene for omgivelserne eller landskabet.
- Der må ikke opstilles master/lysmaster med en højde på over 2m. Eventuelle master skal placeres i tilknytning til bygningerne.
- Tagdækning skal udføres med ikke-reflekterende materialer. Glaserede eller ædelengoberede tagsten kan således ikke anvendes. Valget af tagsten skal godkendes af Vejen Kommune.
- Der skal etableres et nyt spildevandsanlæg som modtager alt spildevand fra boligen og fra vandspildtov i hestestalden, samt en godkendt vandforsyning.

Vilkårene vil på Vejen Kommunes foranledning blive tinglyst på ejendommen, jf. planlovens §55. Udgiften hertil skal afholdes af ejendommens ejer. Der vil senere blive sendt en regning.

Øvrige nødvendige tilladelser

Det nye spildevandsanlæg kræver tilladelse fra Vejen Kommune efter miljøbeskyttelsesloven. Der skal indsendes særskilt ansøgning herom fra en autoriseret kloakmester.

Byggeriet kræver byggetilladelse efter Bygningsreglement 2018 (BR 2018). Der skal til brug herfor indsendes ny særskilt ansøgning om byggetilladelse via www.bygogmiljo.dk.

Vejen Kommune kan behandle den nye ansøgning om byggetilladelse når ankefristen for denne

tilladelse er udløbet, og det nye spildevandsanlæg er godkendt. Hvis denne tilladelse bliver påklaget, kan ansøgning om byggetilladelse dog først behandles, når/hvis Planklagenævnet stadfæster tilladelsen.

Etablering af ny overkørsel til Staushedevejen kræver tilladelse fra Vejen Kommune efter lov om offentlige veje. Der skal indsendes projekt herfor. Dette behandles særskilt og sideløbende med byggeansøgningen.

Nedrivning af den bestående bebyggelse vil kræve nedrivningstilladelse fra Vejen Kommune efter BR 2018, §47. Der skal indsendes særskilt ansøgning herom via www.byggeomiljo.dk.

Baggrund for tilladelsen

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020), på baggrund af ansøgning af 20. marts 2024.

Ejendommen er beliggende i Staushede, umiddelbart øst for Staushede Plantage. Området er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinjerne for:

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Potentielle økologiske forbindelsesområder
- Område med håndterbar oversvømmelsesrisiko
- Bevaringsværdige landskaber*
- Større sammenhængende landskaber**

Ejendommens bygninger ligger desuden inden for skovbyggelinje afkastet af Staushede Plantage og skovarealerne på ejendommen. Det nye byggefelt etableres på et markareal i omdrift, der er omgivet af skoven på ejendommen, og der vil fortsat være rige muligheder for faunapassage i området. Vejen Kommune vurderer derfor at projektet ikke får indflydelse på skoven som landskabelement og som levested for planter og dyr.

Vejen Kommune vurderer at byggeriet ikke har indflydelse på naboer, da byggeriet erstatter eksisterende byggeri, og er omgivet af skov på ejendommen. Der er derfor ikke foretaget naboorientering jf. planlovens § 35, stk. 5.

Vurdering i forhold til Natura 2000 samt Bilag IV- og rødlistearter

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der forud for meddelelse af landzonetilladelse foretages en vurdering af om det ansøgte kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt,
- beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, eller
- ødelægge plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000

Området ligger cirka 5 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 86 Vejen Mose (Habitatområde H75 og Fuglebeskyttelsesområde F54). Ud fra afstanden samt karakteren og omfanget af projektet, vurderer Vejen Kommune, at det ansøgte ikke vil få negativ effekt på de arter eller naturtyper, der ligger til grund for udpegningen.

Bilag IV-arter

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted indenfor det ansøgte areal. På baggrund af rapport fra Danmarks Miljøundersøgelser, samt Vejen Kommunes øvrige kendskab, kan der i dette område være birkemus, lys skivevandkalv, pipistrelflager-mus, odder, spidssnudet frø, stor vandsalamander, sydflagermus og vandflagermus.

* Staushede. Flad slette med en mosaik af plantager, moser og vandløb, der afgrænses af højere liggende bakker.

**Staushede. Meget flad og karakteristisk smeltevandslette mellem israndslinjen mod øst og Holsted Bakkeø mod vest. Udpegningen skaber sammenhæng mellem de højere liggende arealer med Hærvejsruten mod vest og tre kirker/landsbyer.

Flagermus holder til ved skove, særligt ældre træer, og de søger føde ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb.

Hvis der er flagermus i bygninger eller træer, som kan blive berørt af projektet, skal du kontakte Naturstyrelsens lokale vildtkonsulent.

Vejen Kommune har ikke konkret kendskab til Bilag IV-arter, eller andre registreringer af planter og dyr, som er omfattet af artsfredninger eller optaget på nationale eller regionale rødlistor på eller i det ansøgte projektområde.

Det berørte område anvendes i dag som mark i omdrift). Vejen Kommune vurderer derfor, at projektet, i henhold til Habitatbekendtgørelsen, ikke vil medføre en negativ påvirkning af de nævnte bilag IV- og rødlistearter eller deres levesteder.

Tilladelsens gyldighed

Hvis der ikke bliver klaget, må tilladelsen benyttes når klagefristen er udløbet, og øvrige nødvendige tilladelser som angivet ovenfor er givet.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. Tilladelsen må i så fald først benyttes, når Planklagenævnet har truffet afgørelse (medmindre Planklagenævnet forinden bestemmer andet), og kun hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen.

Tilladelsen bortfalder, hvis byggeriet ikke er påbegyndt inden 5 år fra dags dato.

Klagevejledning

Klagefristen er 4 uger fra den 11. april 2024 hvor tilladelsen bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **torsdag den 9. maj 2024**.

Klage skal ske til Planklagenævnet via Klageportalen, som du kan finde på kpo.naevneneshus.dk
Hvis andre klageberettigede klager over afgørelsen vil du få besked via klageportalen, når Vejen Kommune har tilknyttet dig som part i sagen i klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 (virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder kr. 1.800), som du betaler med betalingskort i Klageportalen.

Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Planklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen.

Gebyret tilbagebetales også, hvis den, der klager, får helt eller delvis medhold i klagen. Du kan læse mere på naevneneshus.dk.

Hvis spørgsmål om afgørelsens lovlighed ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for denne meddelelse.

Venlig hilsen

Ib Jørgensen

En kopi af dette brev er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, (dnvejen-sager@dn.dk)
- Danmarks Sportfiskerforbund, Skyttevej 5, 7182 Bredsten, (post@sportfiskerforbundet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Lokalgruppe Vejen, (vejen@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, (natur@dof.dk)
- Museet på Sønderskov, Sønderskovgårdvej 2, 6650 Brørup, (post@sonderskov.dk)